

Comunione e condominio - Amministratore del condominio - Mandato affidato a una persona giuridica - Ammissibilità. (Cc, articoli 1105, 1129 e 1137)

Autore: Ayroldi Giuseppe

In: Diritto civile e commerciale

Anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni e alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato conferito a una persona fisica.

1. Introduzione.

Con la decisione che si annota, la Corte di Cassazione con una serie articolata di argomentazioni e coerentemente con quanto affermato da parte della dottrina, nonché dalla meno recente sentenza 24 dicembre 1994 n. 11155 Cass.civ., ha affermato il principio per cui si ritiene possibile attribuire la qualità di amministratore di condominio ad una società commerciale, assumendo che l'indice di affidabilità delle società non è inferiore a quello degli uomini.

2. Il dibattito dottrinario.

Qualificata dottrina, sostiene che la necessità di inibire alle persone giuridiche di assumere l'incarico di amministratore condominiale, si rinviene negli stessi articoli del codice civile, ed in particolare negli artt. 1129c.c., 64 e 65 disp. att., che lasciano chiaramente intendere il riferimento ad una persona fisica, attesa la necessità di individuare in maniera certa la persona che pone in essere atti lesivi o svantaggiosi per il condominio e che deve essere chiamata a rispondere delle irregolarità commesse.

Ulteriore argomentazione a favore della tesi sopra esposta si ravvisa nel limite legislativo, sancito con la

legge 23.11.1939 n. 1815, che vieta la costituzione sotto qualsiasi forma, se non quella associata per persone munite di necessari titoli di abilitazione professionale o di autorizzazione all'esercizio di specifiche attività, di società, istituti, uffici, agenzie od enti, i quali abbiano lo scopo di dare, anche gratuitamente, prestazioni di assistenza o consulenza in materia tecnica, legale, amministrativa, contabile o tributaria.

Ne consegue che, non avendo l'amministratore bisogno di particolari titoli di abilitazione professionali, la sua attività rientra di conseguenza in tale divieto.

A tale orientamento restrittivo, si contrappone quella parte della dottrina[1] favorevole alla possibilità di una apertura nei confronti delle persone giuridiche, sottolineando come il codice non pone limitazioni di sorta, in quanto chiunque può essere nominato amministratore.

Non solo; limitare l'amministrazione condominiale alle sole persone fisiche contrasterebbe con il principio sancito nell'art. 1105 c.c., nella parte in cui si legge che è attribuito a tutti i partecipanti il diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune.

Emblematica, a tal proposito, l'ipotesi limite, ma non infrequente, di un condominio formato in tutto o in parte da persone giuridiche, laddove impedire alle stesse di concorrere all'amministrazione della cosa comune, significherebbe non solo pregiudicare loro un diritto riconosciuto, ma anche uno svantaggio economico, in caso di amministrazione turnaria e gratuita.

3. Il contrasto giurisprudenziale.

La questione ampiamente dibattuta in dottrina non è stata risolta in ambito giurisprudenziale, scenario di due importanti pronunce discordanti della Cassazione emesse a pochi mesi di distanza.

Con la sentenza del 9 giugno 1994 n. 5608, la Suprema Corte, conformemente alla dottrina più accreditata, ha affermato che l'amministratore di condominio negli edifici non può essere una persona giuridica, deducendo che, in caso di richiesta di revoca dell'incarico da parte di un condomino, qualora emergano sospetti di gravi irregolarità, il controllo del tribunale sugli atti dell'amministratore viene esercitato, con la necessaria garanzia del contraddittorio, su fatti concretamente riferibili a singole persone fisiche; sicché vertendosi in tema di responsabilità personale, l'amministratore non può sottrarsi richiamandosi a regole proprie di una organizzazione sociale e presentando al giudice un soggetto che è semplice esecutore di direttive e rappresentante di interessi altrui.

Di segno opposto la Corte di cassazione, con la sentenza 24 dicembre 1994 n. 11155, in cui si sancisce la possibilità di attribuire la qualità di amministratore di condominio ad una società di persone, affermando che le norme sulla nomina non pongono alcuna limitazione in ordine al soggetto che può rivestire la

qualifica di amministratore di condominio, aggiungendo che, anche se gli artt. 64 e 65 disp. att., sembrano apparentemente configurare l'amministratore come persona fisica unica, nulla in tali disposizioni porta ad escludere che le persone possano essere più di una.

4. la decisione della Suprema Corte.

Con la recente sentenza, la Cassazione, nel pronunciarsi su una controversia originata da un mancato pagamento di oneri condominiali, reclamati da un amministratore-persona giuridica nei confronti di un condomino e decisa nel merito dal Giudice di pace con il riconoscimento della illegittimità della nomina ad amministratore della società, non ha più condiviso l'indirizzo restrittivo, ritenendo, al cospetto dei requisiti soggettivi della figura dell' amministratore, l'indice di affidabilità della persona giuridica non inferiore a quella della persona fisica.

La questione, quindi, va analizzata con la considerazione iniziale che tale incarico va inquadrato nell'ambito del contratto di mandato, istituto basato essenzialmente sulla fiducia o *intuitus personae*.

La Corte osserva che in tanto può parlarsi di fiducia o di *intuitus personae* in quanto si riscontrino regole della disciplina positiva dettata per il mandato che siano sorrette dall'elemento fiduciario e, per conseguenza, si possano isolare specifici effetti del regime giuridico del mandato riconducibili alla fiducia e all' *intuitus*.

Tuttavia, la natura fiduciaria del mandato deve essere ridimensionata dal momento che gran parte delle norme, la cui ratio veniva in passato rinvenuta nella fiducia, ad una più approfondita indagine sono risultate estranee alle esigenze legate al peculiare affidamento, che un soggetto riponga sull'altro, ovvero rivestono un significato diverso da quello che loro si attribuiva.

Secondo la Cassazione, in tanto si può parlare di negozio *intuitus personae* quando l'affidamento di un contraente verso l'altro sia così intenso da giustificare la produzione di conseguenze giuridiche, mentre il mandato non è caratterizzato dalla personalità della prestazione del mandatario, tanto che l'incapacità *inter vivos* degli obblighi di quest'ultimo deriva dalla disciplina stabilita in materia di trasferimento delle obbligazioni passive (1273 ss. 1406 ss c.c.), e l'intrasmissibilità *mortis causa* del rapporto di mandato non trova la propria fonte nella fiducia, ma nel carattere personale della valutazione dell'interesse compiuta in precedenza dal mandante.

Tenuto conto che il nostro sistema giuridico non conosce disposizioni limitative della capacità o della legittimazione della persona giuridica, se non nei casi tassativamente previsti, negare alla persona giuridica la facoltà di essere amministratore con l'addurre che le attività inerenti a tale ufficio esigono attributi propri dell'uomo, appare del tutto infondato.

La sentenza conclude ritenendo che una visione più completa, all'assunto di cui sopra, si ricava dall'ulteriore considerazione che nel nostro sistema giuridico, non esistendo alcuna disposizione di legge che limita la persona giuridica nell'esercitare l'incarico di amministratore di condominio, deve ritenersi possibile un'apertura a favore delle società.

Non solo; tenuto conto che recentemente tale incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali, è ragionevole pensare che questi continuo incremento di compiti possa venire meglio assolto dalle società di servizi.

[1] LAZZARO-STINCARDINI, L'amministratore di condominio, 1982, Milano, p. 36; MURRA, Sulla nomina di una società commerciale ad amministratore di condominio, in GC, 1989, I, 2486; TRIOLA, Nomina di società ad amministratore di condominio, in GC, 1995, I, 3; PIOMBO, in F1, 1995, I, 1867; DE TILLA, in RLC, 1994

<https://www.diritto.it/comunione-e-condominio-amministratore-del-condominio-mandato-affidato-a-una-persona-giuridica-ammissibilita-cc-articoli-1105-1129-e-1137/>